



PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Kag

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kayu Agung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan ganti kerugian antara:

**H. Ahmad Maulidin**, Umur 35 Tahun, Tempat dan tanggal lahir, Indralaya 8 Desember 1985, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Indonesia, Alata tempat tinggal di Komplek Ponpes Al-Ittifaqiah Lk IV. Rt. 007. Rw. 000. Kelurahan Indralaya Mulya, Kecamatan Indralaya, Kabupaten Ogan Ilir, Provinsi Sumatera Selatan NIK. 1610040812850002 dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H., dan Rika Puspa Dewi, S.H. masing-masing sebagai Advokat yang berkantor di Jl.Rama Raya Komplek Ruko No.1 Depan Indomaret Alang Alang Lebar Palembang 30154 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam Register Nomor 180/SK/2020 tanggal 7 September 2020, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir**, tempat kedudukan Tanjung Pering, Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir, Provinsi Sumatera Selatan, Kode Pos : 30862., Desa Tanjung Pering, Indralaya Utara, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan, dalam hal ini diwakili oleh 1. **KATAM, A.Ptnh., SH., MS.i NIP. 19650406 198603 1 001** Jabatan Kepala Seksi Penangan Masalah dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir, 2. **LILI SURYANI, S.H. NIP. 19640911 198603 2 001** Jabatan Kepala Sub Seksi Penangan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir, 3. **A. MUADZIN HAFIZULLAH, S.H. NIP. 19890119 201503 1 001** Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir, sebagai **Tergugat**

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara, beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

## **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kayu Agung pada tanggal 2 September 2020 di bawah Register Nomor 35/Pdt.G/2020/PN Kag, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik lahan yang terkena Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;
2. Bahwa lahan Pemohon telah terdaftar dalam daftar nominatif dengan **Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dan 153.**
3. Bahwa Pemohon telah diundang oleh Termohon untuk melakukan musyawarah dengan Termohon pada tanggal 19 Agustus 2020 yang bertempat di Pendopo Rumah Dinas Bupati Ogan Ilir Komplek Perkantoran Bupati Ogan Ilir, yang mana dalam musyarah tersebut disampaikan bahwa Termohon telah meminta penilaian harga yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan;
4. Bahwa Penilai Jasa Publik yang ditunjuk oleh Pemohon tersebut melakukan penilaian tidak melalui musyawarah, dan hasil penilaian harga yang disampaikan oleh Termohon kepada Pemohon dalam surat tertutup. Setelah Pemohon membaca isi surat itu diketahui bahwa penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah sebesar **Rp. 59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah)** per meter persegi (M2);
5. Sedangkan lahan Pemohon masuk dalam Wilayah administratif Indralaya M ulya masuk dalam zona "Kelurahan" bukan "Desa", dengan demikian seharusnya Nilai Harga Pasar Tanah di Kelurahan dapat dipastikan lebih tin ggi dari Desa.
6. Apabila tanah di Kelurahan Indralaya Mulya dinilai sebesar Rp.59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meter persegi (M2), maka nilai ini disa makan dengan nilai tanah di desa, seperti Desa Palem Raya dan Desa Seja

*Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ro Sakti yang harga tanahnya dinilai paling rendah Rp.59.000,00. (lima puluh sembilan ribu rupiah)

7. Bahwa Penilaian yang dilakukan KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak melakukan survei harga pasar di lapangan/masyarakat sekitar Kelurahan Indralaya Mulya bahkan mungkin tidak turun ke lapangan karena tidak mengetahui bahwa Indralaya Mulya merupakan Kelurahan bukan Desa, sehingga penetapan harga pasar tanah yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan menjadi tidak relevan, tidak valid dan tidak dapat dipertanggungjawabkan;
8. Bahwa Nilai ganti kerugian tanah per meter persegi (M2) yang ditetapkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah 2020. Nilai Harga Objek Tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 16.11.010.022.001-0385.0 atas nama H. Ahmad Maulidin dari Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir, diketahui bahwa:
  - a. Kelurahan Indralaya Mulya masuk dalam kategori "Perkotaan" bukan "Perdesaan". Dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Perkotaan dapat dipastikan lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Perdesaan.
  - b. Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) tanah per meter persegi (M2) Tahun 2019 dan Tahun 2020 masing-masing adalah sebesar Rp.285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan Rp.285.000,00. (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) Bukti SPPT PBB Tahun 2019 (No. 00139895) dan Tahun 2020 (No. 00139890) ada pada.....**Lampiran 1.**Sedangkan harga pasar tanah pada umumnya nilainya dua sampai tiga kali (2-3 kali) lebih tinggi daripada NJOP tanah tersebut. Apabila tanah di Kelurahan Indralaya Mulya dinilai sebesar Rp.59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meter persegi (M2), maka nilai ini tidak wajar karena jauh dibawah NJOP PBB yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir;
9. Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pada:
  - a. Pasal 87 ayat (1) dinyatakan bahwa "Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak";

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pasal 87 ayat (3), dinyatakan bahwa “Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;”

10. Bahwa Nilai harga ganti kerugian tanah tol ini terdapat kolerasi (berhubungan secara timbal balik atau sebab akibat) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan demikian, nilai harga ganti kerugian tanah tol yang digunakan seharusnya sesuai dengan harga pasar atau jika harga pasar tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP maka yang digunakan dalam perolehan tanah adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;

11. Bahwa dengan data-data tersebut, Pemohon sangat yakin bahwa KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak melakukan koordinasi/konfirmasi dengan Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir terkait harga NJOP PBB di Kelurahan Indralaya Mulya, sehingga penetapan harga pasar tanah yang dilakukan oleh JKPP Febriman Siregar dan Rekan tidak wajar, tidak valid dan tidak dapat dipertanggungjawabkan;

12. Bahwa Daftar Nominatif **Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 semuanya berdampingan dan berbatasan langsung dengan tanah yang didalam** Daftar Nominatif **Nomor Bidang 176** atas nama Ifran, yang seharusnya karena berbatasan langsung maka seharusnya nilai tanah Pemohon sama dengan nilai tanah milik Sdr. Ifran dalam Daftar Nominatif **Nomor Bidang 176** tersebut;

13. Bahwa sebagai Perbandingan Harga Nilai pasar tanah sebagaimana Daftar Nominatif **Nomor Bidang 176**, sesuai dengan Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan (KJPP Febriman Siregar dan Rekan) dan Kutipan Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir Nomor File : 0003/2.0109-03/PI/11/0291/1/III/2020 adalah sebesar **Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah)** Surat Kutipan dan gambar peta bukti bahwa tanah

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut berdampingan / berbatasan ada pada .....  
.....**Lampiran 2;**

14. Sedangkan letak tanah Pemohon berdampingan atau berbatasan dengan tanah Daftar Nominatif **Nomor Bidang 176 atas nama Ifran**. Maka seharusnya nilai tanah dalam Daftar Nominatif **Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153** minimal adalah sama dengan Daftar Nominatif **Nomor Bidang 176**;
15. Bahwa Termohon tidak melakukan Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
16. Bahwa dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Ayat 2 huruf c, dinyatakan bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diantaranya adalah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Dimana pengertian Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan **pihak yang berhak atau kuasanya** dan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh **kesepakatan** mengenai **bentuk dan/atau besaran ganti kerugian** berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;
17. Akan tetapi dalam proses Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol *in casu*, Termohon langsung menyampaikan hasil Penilaian Harga Pasar atas tanah tersebut secara sepihak melalui amplop coklat tertutup kepada para pemilik tanah pada waktu Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2020;
18. Bahwa Dalam musyawarah tersebut hanya menetapkan **Bentuk Ganti Kerugian Tanah** yang disepakati dalam bentuk uang, namun **Nilai Ganti Kerugian Tanah** tidak dimusyawarahkan/tidak dibahas sama sekali pada waktu Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I;
19. Bahwa KJPP Febriman Siregar dan Rekan yang ditunjuk oleh Termohon tidak melakukan prosedur musyawarah atau konfirmasi atas **Nilai Ganti Kerugian Tanah** kepada pemilik tanah atas Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol;

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



20. Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dihasilkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan langsung disampaikan kepada BPN Kabupaten Ogan Ilir dan BPN Kabupaten Ogan Ilir juga langsung menyampaikan laporan tersebut kepada para pemilik tanah;
21. Hal ini tidak adil bagi para pemilik tanah yang tidak diberi kesempatan untuk memberikan informasi atau usulan harga sebagai pembentuk nilai ganti kerugian tanah yang dihasilkan dari Laporan Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah Tol yang dilakukan oleh KJPP Siregar Febriman dan Rekan;
22. Bahwa KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak independen, tidak profesional dan tidak transparan dalam menghitung nilai ganti kerugian sehingga hasil penilaiannya perlu ditinjau ulang. Hal ini dapat ditunjukkan dengan Perbandingan taksiran Nilai Harga Pasar KJPP dengan Nilai Seharusnya, yaitu sebagai berikut :

**a. Daftar Nominatif Nomor Bidang 133 :**

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	53,4097	53,4097	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	3.151.172,00	3.151.172,30	(0,30)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	47.268,00	47.267,58	0,42
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	47.268,00	47.267,58	0,42
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	126.047,00	126.046,89	0,11
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	49.868,00	151.728,95	(101.860,95)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>3.374.355,00</b>	<b>3.523.483,31</b>	<b>(149.128,31)</b>

**b. Daftar Nominatif Nomor Bidang 134**

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	15,4315	15,4315	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	910.459,00	910.458,50	0,50
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	13.657,00	13.656,88	0,12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	13.657,00	13.656,88	0,12
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	36.418,00	36.418,34	(0,34)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	14.408,00	43.838,58	(29.430,58)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>974.942,00</b>	<b>1.018.029,17</b>	<b>(43.087,17)</b>

## c. Daftar Nominatif Nomor Bidang 135

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	29,860	29,86	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>59.000,00</b>	<b>59.000,00</b>	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	1.761.711,00	1.761.710,50	0,50
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	26.426,00	26.425,66	0,34
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	26.426,00	26.425,66	0,34
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	70.468,00	70.468,42	(0,42)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	27.879,00	84.826,36	(56.947,36)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>1.886.484,00</b>	<b>1.969.856,60</b>	<b>(83.372,60)</b>

## d. Daftar Nominatif Nomor Bidang 136

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	273,37	273,37	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>59.000,00</b>	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	16.128.960,00	16.128.948,00	12,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	241.934,00	241.934,22	(0,22)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	241.934,00	241.934,22	(0,22)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	645.158,00	645.157,92	0,08
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	255.240,00	776.608,85	(521.368,85)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>17.271.293,00</b>	<b>18.034.583,21</b>	<b>(763.290,21)</b>



e. Daftar Nominatif Nomor Bidang 137

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	2,2855	2,29	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>59.000,00</b>	<b>59.000,00</b>	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	134.845,00	134.844,50	0,50
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	2.023,00	2.022,67	0,33
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	2.023,00	2.022,67	0,33
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	5.394,00	5.393,78	0,22
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	2.134,00	6.492,76	(4.358,76)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>144.395,00</b>	<b>150.776,38</b>	<b>(6.381,38)</b>

f. Daftar Nominatif Nomor Bidang 138

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	212,466	212,47	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>59.000,00</b>	<b>59.000,00</b>	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	12.535.482,00	12.535.494,00	(12,00)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	188.032,00	188.032,41	(0,41)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	188.032,00	188.032,41	(0,41)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	501.419,00	501.419,76	(0,76)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	198.374,00	603.584,04	(405.210,04)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>13.423.308,00</b>	<b>14.016.562,62</b>	<b>(593.254,62)</b>

g. Daftar Nominatif Nomor Bidang 139

No	Uraian	Jumlah Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	10.911,0	10.911,	-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		0	00	
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,0 0	59.000,0 0	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp) (Nomor 1 x Nomor 2)	643.750.328,0 0	643.749.000,0 0	1.328,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	9.656.255,00	9.656.235,00	20,00
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	9.656.255,00	9.656.235,00	20,00
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	29.187.516,00	29.187.450,00	66,00
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	25.750.013,0 0	25.749.960,0 0	53,00
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	10.625.161,00	32.309.949,60	(21.684.788,60)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>718.969.273,00</b>	<b>750.308.829,60</b>	<b>(31.339.556,60)</b>

## h. Daftar Nominatif Nomor Bidang 140

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	5.207,59	5.207,59	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	307.247.840,00	307.247.810,00	30,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	4.608.718,00	4.608.717,15	0,85
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	4.608.718,00	4.608.717,15	0,85
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	12.362.392,00	12.362.390,50	1,50
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	12.289.914,00	12.289.912,40	1,60
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	5.407.633,00	15.350.289,62	(9.942.656,62)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>341.556.496,00</b>	<b>356.467.836,82</b>	<b>(14.911.340,82)</b>

## i. Daftar Nominatif Nomor Bidang 141

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan	Selisih (Rp)
----	--------	----------------------------	--------------

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	650,1150	650,1150	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	38.356.797,00	38.356.785,00	12,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	575.352,00	575.351,78	0,22
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	575.352,00	575.351,78	0,22
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	1.534.272,00	1.534.271,40	0,60
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	606.996,00	1.846.879,20	(1.239.883,20)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>41.073.417,00</b>	<b>42.888.639,15</b>	<b>(1.815.222,15)</b>

j. Daftar Nominatif Nomor Bidang 142

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	24,9311	24,9311	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp) (Nomor 1 x Nomor 2)	1.470.935,00	1.470.934,90	0,10
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	22.064,00	22.064,02	(0,02)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	22.064,00	22.064,02	(0,02)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	58.837,00	58.837,40	(0,40)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	23.278,00	69.832,63	(46.554,63)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>1.575.114,00</b>	<b>1.643.732,98</b>	<b>68.618,98</b>

k. Daftar Nominatif Nomor Bidang 143

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan	Selisih (Rp)
----	--------	----------------------------	--------------



		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	38,7095	38,7095	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	2.283.861,00	2.283.860,50	0,50
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	34.258,00	34.257,91	0,09
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	34.258,00	34.257,91	0,09
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	91.354,00	91.354,42	(0,42)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	36.142,00	109.967,88	(73.825,88)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>2.445.615,00</b>	<b>2.553.698,62</b>	<b>(108.083,62)</b>

I. Daftar Nominatif Nomor Bidang 144

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	3.040,46	3.040,4600	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	179.387.004,00	179.387.140,00	(136,00)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	2.690.805,00	2.690.807,10	(2,10)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	2.690.805,00	2.690.807,10	(2,10)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	5.969.350,00	5.969.357,00	(7,00)
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	7.175.480,00	7.175.485,60	(5,60)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	2.928.339,00	8.906.111,86	(5.977.772,86)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>198.150.979,00</b>	<b>206.819.708,66</b>	<b>(8.668.729,66)</b>

Daftar Nominatif Nomor Bidang 145

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	



1	Luas Tanah (M2)	2,7359	2,7359	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	161.418,00	161.418,10	(0,10)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	2.421,00	2.421,27	(0,27)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	2.421,00	2.421,27	(0,27)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	6.457,00	6.456,72	0,28
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	2.555,00	7.772,28	(5.217,28)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>172.851,00</b>	<b>180.489,65</b>	<b>(7.638,65)</b>

**n. Daftar Nominatif Nomor Bidang 146**

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	56,5839	56,5839	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp) (Nomor 1 x Nomor 2)	3.338.450,00	3.338.450,10	(0,10)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	50.077,00	50.076,75	0,25
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	50.077,00	50.076,75	0,25
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	133.538,00	133.538,00	-
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	52.831,00	160.746,37	(107.915,37)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>3.574.896,00</b>	<b>3.732.887,98</b>	<b>(157.991,98)</b>

**o. Daftar Nominatif Nomor Bidang 147**

No.	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	3.373,17	3.373,17	-



2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	199.017.083,00	199.017.030,00	53,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	2.985.256,00	2.985.255,45	0,55
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	2.985.256,00	2.985.255,45	0,55
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	6.950.854,00	6.950.851,50	2,50
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	7.960.683,00	7.960.681,20	1,80
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	3.253.708,00	9.895.458,31	(6.641.750,31)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>220.167.585,00</b>	<b>229.794.531,91</b>	<b>(9.626.946,91)</b>

p. Daftar Nominatif Nomor Bidang 148

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	2.796,81	2.796,81	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	165.011.938,00	165.011.790,00	148,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	2.475.179,00	2.475.176,85	2,15
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	2.475.179,00	2.475.176,85	2,15
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	5.250.597,00	5.250.589,50	7,50
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	6.600.478,00	6.600.471,60	6,40
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	2.690.073,00	8.181.594,22	(5.491.521,22)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>182.028.264,00</b>	<b>189.994.799,02</b>	<b>(7.966.535,02)</b>

q. Daftar Nominatif Nomor Bidang 149



No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	5.436,87	5.436,8700	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	320.775.489,00	320.775.330,00	159,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	4.811.632,00	4.811.629,95	2,05
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	4.811.632,00	4.811.629,95	2,05
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	13.038.774,00	13.038.766,50	7,50
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	12.831.020,00	12.831.013,20	6,80
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	5.271.853,00	16.032.076,63	(10.760.223,63)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>356.728.769,00</b>	<b>372.300.446,23</b>	<b>(15.571.677,23)</b>

r. Daftar Nominatif Nomor Bidang 150

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	6.264,37	6.264,37	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	369.597.547,00	369.597.830,00	(283,00)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	5.543.963,00	5.543.967,45	(4,45)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	5.543.963,00	5.543.967,45	(4,45)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	15.479.877,00	15.479.891,50	(14,50)
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	14.783.902,00	14.783.913,20	(11,20)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	6.081.080,00	18.492.730,63	(12.411.650,63)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>411.486.369,00</b>	<b>429.442.300,23</b>	<b>(17.955.931,23)</b>



s. Daftar Nominatif Nomor Bidang 151

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	7.602,90	7.602,9000	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	448.571.189,00	448.571.100,00	89,00
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	6.728.568,00	6.728.566,50	1,50
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	6.728.568,00	6.728.566,50	1,50
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	19.428.559,00	19.428.555,00	4,00
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	17.942.848,00	17.942.844,00	4,00
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	7.390.068,00	22.472.983,44	(15.082.915,44)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>500.061.231,00</b>	<b>521.872.615,44</b>	<b>(21.811.384,44)</b>

t. Daftar Nominatif Nomor Bidang 152

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	9.200,12	9.200,12	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	59.000,00	59.000,00	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	542.806.962,00	542.807.080,00	(118,00)
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	8.142.104,43	8.142.106,20	(1,77)
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	8.142.104,43	8.142.106,20	(1,77)
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 3)	24.140.348,10	24.140.354,00	(5,90)
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	21.712.278,48	21.712.283,20	(4,72)
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	8.952.025,40	27.222.476,83	(18.270.451,44)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>605.753.718,41</b>	<b>632.166.406,43</b>	<b>(26.412.688,03)</b>



u. Daftar Nominatif Nomor Bidang 153

No	Uraian	Keterangan Sesuai Hitungan		Selisih (Rp)
		KJPP	Seharusnya	
1	Luas Tanah (M2)	86,0667	86,0667	-
2	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>59.000,00</b>	<b>59.000,00</b>	-
3	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	5.077.935,30	5.077.935,30	-
4	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 3)	76.169,03	76.169,03	-
5	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 3)	76.169,03	76.169,03	-
6	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-	-	-
7	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 3)	203.117,41	203.117,41	-
8	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 3+4+5+6+7))	80.359,00	244.502,58	(164.143,58)
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian</b>	<b>5.437.581,00</b>	<b>5.677.893,36</b>	<b>(240.312,36)</b>

23. Dari tabel tersebut, diketahui terdapat beberapa kesalahan sebagai berikut:

- Kertas Kerja Perhitungan tidak transparan dan tidak disampaikan kepada kami. Kami hanya menerima jumlah gelondongan nilai ganti kerugian tanpa mengetahui item/unsur rincian perhitungannya.
- Terdapat kesalahan dalam perhitungan (aritmatik penjumlahan *footing crossfooting*), sehingga timbul selisih yang menunjukkan bahwa KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak profesional;
- Beberapa perhitungan dilakukan dengan Prosentase, bukan dilakukan secara profesional dan melihat fakta riil ke lapangan, diantaranya:
  - Tidak menghitung jumlah tanaman ke lapangan. Tanaman hanya dihitung dengan menggunakan rumus sebesar 1,5% dari Jumlah Nilai Pasar Tanah tanpa ada dasar yang cukup, valid, kompeten dan memadai.
  - Premium Tanah dan Premium Depresiasi juga dihitung dengan menggunakan rumus sebesar 4% dari Jumlah Nilai Pasar Tanah tanpa ada dasar yang cukup, valid, kompeten dan memadai.



3) Biaya PPAT juga dihitung dengan menggunakan rumus sebesar 1,5% dari Jumlah Nilai Pasar Tanah tanpa ada dasar yang cukup, valid, kompeten dan memadai.

4) Tidak semua item masuk dalam penjumlahan kebawah, yaitu item "Biaya PPAT" tidak dimasukkan dalam penjumlahan total ganti kerugian, yang seharusnya semua item dimasukkan dalam penjumlahan. Atau apabila tidak merupakan hak dari pemilik tanah, maka Biaya PPAT tidak seharusnya dimasukkan dalam "Nilai Non Fisik".

d. Kompensasi masa tunggu adalah sebesar 1,5%, namun dalam perhitungan hanya dihitung selama 1 bulan, yang seharusnya dihitung selama 3 bulan.

Andaikata kompensasi masa tunggu (bunga) dihitung sebesar 1,5% selama 3 bulan, maka besaran bunga hanya sebesar 0,5% per bulan. Hal ini tidak wajar dan tidak sesuai dengan bunga komersial yang berlaku umum, dimana bunga komersial yang berlaku umum adalah sebesar 1,5% per bulan.

24. Bahwa Termohon tidak melakukan review dan/atau evaluasi atas Hasil Penilaian Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol yang dilakukan oleh KJP P Febriman Siregar dan Rekan. Selain itu, juga diduga tidak melakukan koordinasi dengan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ogan Ilir terkait NJO P PBB tanah di Kelurahan Indralaya Mulya sebagai dasar untuk menetapkan nilai ganti kerugian tanah.

25. Bahwa seharusnya berdasarkan data-data yang Pemohon sajikan berdasarkan Tanel diatas, bahwa seharusnya nilai pasar tanah per meter persegi (Rp/M2) dalam Daftar Nominatif **Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dan 153** tersebut adalah harga pasar tanah sebesar minimal dua kali dari harga NJOP, yaitu sebesar Rp.570.000,00 (Rp285.000,00 x 2) per meter persegi (M2), sehingga nilai ganti kerugian yang seharusnya dibayarkan adalah dengan rincian sebagai berikut :

**a. Daftar Nominatif Nomor Bidang 133**

No.	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	133
3	Luas Tanah (M2)	53,409 7



4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	30.443.529,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	456.652,94
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	456.652,94
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	1.217.741,16
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	1.465.855,92
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>34.040.431,95</b>

## b. Daftar Nominatif Nomor Bidang 134

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	134
3	Luas Tanah (M2)	15,43
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	8.795.955,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	131.939,33
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	131.939,33
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	351.838,20
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	423.525,23
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>9.835.197,08</b>

## c. Daftar Nominatif Nomor Bidang 135

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	135
3	Luas Tanah (M2)	29,86
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	17.019.915,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	255.298,73



7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	255.298,7 3
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	680.796,6 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	819.508,9 1
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>19.030.817,96</b>

**d. Daftar Nominatif Nomor Bidang 136**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	136
3	Luas Tanah (M2)	273,3 7
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	155.822.040,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	2.337.330,6 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	2.337.330,6 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	4.791.102,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	6.232.881,6 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	7.718.430,8 2
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>179.239.115,62</b>

**e. Daftar Nominatif Nomor Bidang 137**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	137
3	Luas Tanah (M2)	2,29
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	1.302.735,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	19.541,0 3
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	19.541,0 3
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	52.109,4 0



10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	62.726,6 9
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>1.456.653,14</b>

**f. Daftar Nominatif Nomor Bidang 138**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	138
3	Luas Tanah (M2)	212,47
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	121.105.620,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	1.816.584,3 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	1.816.584,3 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	3.055.281,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	4.844.224,8 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	5.968.723,2 5
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>138.607.017,65</b>

**g. Daftar Nominatif Nomor Bidang 139**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	139
3	Luas Tanah (M2)	10.911,0 0
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	6.219.270.000,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	93.289.050,0 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	93.289.050,0 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	307.963.500,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	248.770.800,0 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan	313.316.208,0 0



	(1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>7.275.898.608,00</b>

**h. Daftar Nominatif Nomor Bidang 140**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	140
3	Luas Tanah (M2)	5.207,5 9
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	2.968.326.300,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	44.524.894,5 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	44.524.894,5 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	145.416.315,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	118.733.052,0 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	149.468.645,5 2
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>3.470.994.101,52</b>

**i. Daftar Nominatif Nomor Bidang 141**

No.	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	141
3	Luas Tanah (M2)	650,1150
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	370.565.550,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	5.558.483,2 5
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	5.558.483,2 5
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	14.822.622,0 0



10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	17.842.731,2 3
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>414.347.869,73</b>

j. **Daftar Nominatif Nomor Bidang 142**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	142
3	Luas Tanah (M2)	24,93 11
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,0 0</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	14.210.727, 00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	213.160, 91
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	213.160, 91
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	568.429, 08
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	684.246, 51
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>15.889.724,4 0</b>

k. **Daftar Nominatif Nomor Bidang 143**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	143
3	Luas Tanah (M2)	38,7095
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	22.064.415,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	330.966,23
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	330.966,23
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	882.576,60
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan	1.062.401,58



	(1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>24.671.325,63</b>

**I. Daftar Nominatif Nomor Bidang 144**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	144
3	Luas Tanah (M2)	3.040,46
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	1.733.062.200,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	25.995.933,00
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	25.995.933,00
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	83.653.110,00
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	69.322.488,00
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	87.211.334,88
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>2.025.240.998,88</b>

**m. Daftar Nominatif Nomor Bidang 145**

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	145
3	Luas Tanah (M2)	2,7359
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	1.559.463,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	23.391,95
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	23.391,95
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	62.378,52
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	75.088,14
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>1.743.713,55</b>

**n. Daftar Nominatif Nomor Bidang 146**

No	Uraian	Keterangan
----	--------	------------



1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	146
3	Luas Tanah (M2)	56,58
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	32.252.823,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	483.792,35
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	483.792,35
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	1.290.112,92
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	1.552.973,43
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>36.063.494,04</b>

#### o. Daftar Nominatif Nomor Bidang 147

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	147
3	Luas Tanah (M2)	3.373,17
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	1.922.706.900,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	28.840.603,50
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	28.840.603,50
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	93.135.345,00
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	76.908.276,00
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	96.769.427,76
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>2.247.201.155,76</b>

#### p. Daftar Nominatif Nomor Bidang 148

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	148
3	Luas Tanah (M2)	2.796,81



4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp) (Nomor 2 x Nomor 3)	1.594.181.700,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	23.912.725,5 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	23.912.725,5 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	76.709.085,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	63.767.268,0 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	80.211.757,6 8
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>1.862.695.261,68</b>

q. Daftar Nominatif Nomor Bidang 149

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	149
3	Luas Tanah (M2)	5.436,8 7
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	3.099.015.900,0 0
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	46.485.238,5 0
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	46.485.238,5 0
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	151.950.795,0 0
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	123.960.636,0 0
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	156.055.401,3 6
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>3.623.953.209,36</b>

r. Daftar Nominatif Nomor Bidang 150

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	150
3	Luas Tanah (M2)	6.264,37
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	3.570.690.900,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	53.560.363,50
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	53.560.363,50



8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	175.534.545,00
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	142.827.636,00
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	179.827.821,36
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>4.176.001.629,36</b>

s. Daftar Nominatif Nomor Bidang 151

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	151
3	Luas Tanah (M2)	7.602,9000
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	4.333.653.000,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	65.004.795,00
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	65.004.795,00
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	213.682.650,00
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	173.346.120,00
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	218.281.111,20
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>5.068.972.471,20</b>

t. Daftar Nominatif Nomor Bidang 152

No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	152
3	Luas Tanah (M2)	9.200,12
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	5.244.068.400,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	78.661.026,00
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	78.661.026,00
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	259.203.420,00
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	209.762.736,00
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	264.166.047,36
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>6.134.522.655,36</b>

u. Daftar Nominatif Nomor Bidang 153



No	Uraian	Keterangan
1	Nama Pemilik	H. Ahmad Maulidin
2	No. Daftar Nominatif	153
3	Luas Tanah (M2)	86,07
4	Nilai Pasar Tanah (Rp/M2)	<b>570.000,00</b>
5	Jumlah Nilai Pasar Tanah (Rp)	49.058.019,00
6	Jumlah Nilai Tanaman (1,5% x Nomor 5)	735.870,29
7	Biaya PPAT (1,5% x Nomor 5)	735.870,29
8	Biaya BPHTB (Dikurangi NOPTKP) (5% x Nomor 5)	-
9	Premium Tanah dan Premium Depresiasi (4% x Nomor 5)	1.962.320,76
10	Kompensasi Masa Tunggu (Bunga) selama 3 Bulan (1,5% x 3 Bulan x (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9))	2.362.143,61
	<b>Total Nilai Ganti Kerugian (Nomor 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)</b>	<b>54.854.223,94</b>

26. Bahwa berdasarkan NJOP dalam SPT PBB yang dikeluarkan terhadap objek lahan milik Pemohon adalah Rp. 285.000, sudah sepatutnya penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah Rp. 285.000 x 2 = 570.000/m.

27. Bahwa luas lahan milik Pemohon yang terkena Proyek Pengadaan Jal Tol Indralaya - Simpang Muara Enim I adalah seluas 60.000m<sup>2</sup>, sehingga seharusnya nilai penggantian yang diterima oleh Pemohon adalah Berdasarkan uraian yuridis diatas, mohon kiranya agar hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* agar menetapkan Harga Pasar Tanah Tol sebagaimana harga yang diajukan pemohon adalah sebesar Rp. 34.200.000.000,- (tiga puluh empat miliar dua ratus juta rupiah) untuk harga nilai tanah saja;

28. Bahwa berdasarkan perhitungan harga nilai tanah dan tabel-tabel diatas total ganti kerugian yang seharusnya diterima oleh Pemohon adalah sebesar Rp. 34.200.000.000,- (tiga puluh empat milyar dua ratus juta rupiah) + 54.854.223,94 (lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu dua ratus dua puluh tiga koma sembilan puluh empat rupiah) = Rp.34.254.854.223,- (tiga puluh empat miliar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus lima puluh empat dua ratus dua puluh tiga rupiah)

Berdasarkan uraian diatas mohon Hakim yang mengadili Perkara ini dapat menetapkan dengan penetapan sebagai berikut :

**MENETAPKAN :**

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan nilai harga pasar untuk lahan Pemilik Pemohon dalam Daftar Nominatif Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dan 153 tersebut adalah harga pasar tanah sebesar minimal dua kali dari harga NJOP, yaitu sebesar Rp.570.000,00 (Rp285.000,00 x 2) per meter persegi (M2),
3. Menetapkan Penggantian Lahan Pemohon seluas  $\pm 60.000 \text{ M}^2 \times 570.000,- = 34.200.000.000,-$  (*tiga puluh empat miliar dua ratus juta rupiah*);
4. Menetapkan Penggantian atas nilai depresiasi tanah dan masa tunggu adalah sebesar Rp. 54.854.223.94,- (*lima puluh empat miliar delapan ratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh tiga ribu sembilan puluh empat rupiah*);
5. Menetapkan total penggantian yang diterima oleh pemohon adalah  $34.200.000.000,- + \text{Rp. } 54.854.223.94,- = 39.685.422.394,-$  (*tiga puluh sembilan miliar enam ratus delapan puluh lima juta empat ratus dua puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat rupiah*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Terhadap Surat dari LAW FIRM GREES SELLY, S.H., M.H., dan ASSOCIATES tanggal 27 Agustus 2020 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Kayuagung dan baru kami terima pada tanggal 10 September 2020, maka dari itu kami selaku TERMOHON/TERGUGAT menyampaikan jawaban sebagai berikut :

- I. Terhadap halaman 1 point 1,2 dan 3.
- II. Terhadap halaman 2, point 5, 6, 7, 8, dan 9.
- III. Terhadap halaman 3 point 9, 10, 11, 12, dan 13.
- IV. Terhadap halaman 4 point 15 dan 16.
- V. Terhadap halaman 5 point 17 hal tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena jalan tol;
- VI. Terhadap halaman 5 point 18 karna besarnya ganti rugi itu merupakan kewenangan pihak KJPP yang menentukan;
- VII. Terhadap halaman 5 point 19.
- VIII. Terhadap halaman 5 point 21.

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



## DALAM POKOK PERKARA

- I. Menolak Permohonan /Penggugat;
- II. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I telah sesuai dengan Undang-undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- III. Menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya, masing-masing sebagai berikut :

1. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 No. 00139892, No. 00139895, No. 00139903 atas nama H. Ahmad Mauladin, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-1 ;
2. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 No. 00139889, No. 00139890, No. 00139901 atas nama H. Ahmad Mauladin, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-2 ;
3. Photocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengoperan Hibah Nomor 202 tanggal 31 Mei 2018 dari H. Hunes H. Hanasudin kepada H. Ahmad Mauladin yang dibuat di hadapan Notaris Romeo, S.H. Notaris di Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-3 ;
4. Photocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengoperan Hibah Nomor 203 tanggal 31 Mei 2018 dari H. Hunes H. Hanasudin kepada H. Ahmad Mauladin yang dibuat di hadapan Notaris Romeo, S.H. Notaris di Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-4 ;
5. Photocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengoperan Hibah Nomor 204 tanggal 31 Mei 2018 dari H. Hunes H. Hanasudin kepada H. Ahmad Mauladin yang dibuat di hadapan Notaris Romeo, S.H. Notaris di Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-5 ;

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Hak Milik Nomor : ...../MR/1982 tanggal 5 Oktober 1982 atas nama H. Hunes H. Hasanuddin yang ditandatangani oleh Pasirah Marga Sakatiga, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-6 ;
7. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Hak Milik Nomor : ...../MR/1982 tanggal 5 Oktober 1982 atas nama H. Hunes H. Hasanuddin yang ditandatangani oleh Pasirah Marga Sakatiga, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-7 ;
8. Photocopy dari photocopy gambar peta Pemohon berdampingan/berbatasan dengan Nomor bidang 176 atas nama Irfan, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-8 ;
9. Photocopy dari photocopy Photo Pengukuran Tanah H. Ahmad Maulidin oleh Tim Jalan Tol dihadiri oleh Lurah dan Perangkat Kelurahan Indralaya Mulya tanggal 15 November 2019, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-9 ;
10. Photocopy dari photocopy Kutipan Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim 1 yang terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir No. File 00003/2.0109-03/PI/11/0291/1/III/2020, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-10 ;
11. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Hak Milik Nomor : ...../MR/1982 tanggal 5 Oktober 1982 atas nama H. Hunes H. Hasanuddin yang ditandatangani oleh Pasirah Marga Sakatiga, selanjutnya oleh Kuasa Pemohon diberi tanda P-11 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil didalam Jawaban, maka Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah diberi materai secukupnya masing-masing sebagai berikut :

1. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Bupati Ogan Ilir Nomor 309/KEP/II/2019 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I Kabupaten Ogan Ilir tanggal 10 Juli 2019, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-1 ;
2. Photocopy dari photocopy Daftar Nominatif Sementara Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahun 2019, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-2 ;
3. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor 301/KEP-

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15-500/VIII/2019 tanggal 8 Agustus 2019 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-3 ;

4. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 82/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-4 ;
5. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 42/KEP-16.10/II/2020 tanggal 12 September 2019 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 82/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-5 ;
6. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 56/KEP-16.10/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 Tentang Perubahan Kedua SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 42/KEP-16.10/II/2020 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-6 ;
7. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 71/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Februari 2020 Tentang Perubahan Ketiga SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir 56/KEP-16.10/II/2020 tanggal 6 Februari 2020` tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-7 ;
8. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 111/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 Tentang Perubahan Keempat SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir 71/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Februari 2020` tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-8 ;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



9. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 189/KEP-16.10/VII/2020 tanggal 2 Juli 2020 Tentang Perubahan Kelima SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir 111/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-9 ;
10. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 87/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan Tugas A (Satgas A) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-10 ;
11. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 190/KEP-16.10/VII/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 87/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan Tugas A (Satgas A) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-11 ;
12. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 88/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-12 ;
13. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 57/KEP-16.10/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 tentang Perubahan Pertama Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-13 ;
14. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 72/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Februari 2020 tentang Perubahan Kedua Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-14 ;



15. Photocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 112/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 tentang Perubahan Ketiga Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-15 ;
16. Photocopy dari photocopy Peta Bidang Tanah Nomor 5a tanggal 05 Juni 2020 lokasi Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-16 ;
17. Photocopy dari photocopy Peta Bidang Tanah Nomor 5b tanggal 05 Juni 2020 lokasi Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-17 ;
18. Photocopy dari photocopy Peta Bidang Tanah Nomor 5c tanggal 05 Juni 2020 lokasi Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-18 ;
19. Photocopy dari photocopy Peta Bidang Tanah Nomor 5d tanggal 05 Juni 2020 lokasi Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-19 ;
20. Photocopy dari photocopy Daftar Nominatif Hasil Verifikasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Nomor 420/500-16.10/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-20 ;
21. Photocopy dari photocopy Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Lokasi Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Nomor 01/500-16.10/II/2020, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-21 ;
22. Photocopy dari photocopy Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah Jalan Tol Pematang Panggang-Kayu Agung 1 dan Simpang Indralaya Muara Enim No.0003/2.0109-03/PI/11/0291/III/2020, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-22 ;
23. Photocopy dari photocopy Daftar Lampiran Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, selanjutnya oleh Kuasa Tergugat diberi tanda T-23 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan diatas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dimuka persidangan, yaitu sebagai berikut;

1. Saksi Hendri Saputra, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;

- Bahwa Pemohon mengajukan keberatan ganti kerugian harga tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I ;
- Bahwa tanah Pemohon oleh Panitia Pengadaan Tanah dihargai Rp59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meternya ;
- Bahwa tanah Pemohon yang terkena pembebasan untuk pembangunan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim I terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Kabupaten Ogan Ilir ;
- Bahwa struktur tanah milik Pemohon yang terkena untuk pembangunan Jalan Tol ada daratan tinggi dan ada yang rawa ;
- Bahwa letak tanah Pemohon dari Jalan besar lebih kurang 300 meter ;
- Bahwa Pemohon menggugat karena keberatan terhadap nilai ganti kerugian ;
- Bahwa tanah Pemohon luas keseluruhannya ada 8 hektar ;
- Bahwa tanah-tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim I belum ada yang dibayar ;
- Bahwa pada waktu dilakukan musyawarah saksi tidak tahu apakah Pemohon hadir atau tidak ;
- Bahwa harga tanah milik Pemohon berdasarkan harga NJOP per-meternya lebih kurang Rp285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;
- Bahwa tanah yang bersebelahan dengan tanah milik Pemohon oleh Panitia Pengadaan Tanah seharga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meternya ;

2. Saksi Walet Kusnadi, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;

- Bahwa Pemohon mengajukan keberatan ganti kerugian harga tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I ;
- Bahwa tanah Pemohon oleh Panitia Pengadaan Tanah dihargai Rp59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meternya ;

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Pemohon yang terkena pembebasan untuk pembangunan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim I terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Kabupaten Ogan Ilir ;
- Bahwa struktur tanah milik Pemohon yang terkena untuk pembangunan Jalan Tol ada daratan tinggi dan ada yang rawa ;
- Bahwa letak tanah Pemohon dari Jalan besar lebih kurang 300 meter ;
- Bahwa Pemohon menggugat karena keberatan terhadap nilai ganti kerugian ;
- Bahwa tanah Pemohon luas keseluruhannya ada 8 hektar ;
- Bahwa tanah-tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim I belum ada yang dibayar ;
- Bahwa pada waktu dilakukan musyawarah saksi tidak tahu apakah Pemohon hadir atau tidak ;
- Bahwa harga tanah milik Pemohon berdasarkan harga NJOP per-meternya lebih kurang Rp285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;
- Bahwa tanah yang bersebelahan dengan tanah milik Pemohon oleh Panitia Pengadaan Tanah seharga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meternya ;
- Bahwa saksi tidak tahu, masyarakat lain apakah menerima terhadap nilai ganti rugi yang ditetapkan ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut;

1. Saksi Setiya Winarsih, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;

- Bahwa saksi ada ditugaskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir untuk melakukan pendataan pemilik tanah yang terkena proyek pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 dan salah satunya adalah tanah milik Pemohon ;
- Bahwa saksi melakukan pendataan tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 pada bulan Oktober 2019 ;
- Bahwa saksi melakukan pendataan melalui Kepala Desa/Kepala Kelurahan tempat lokasi tanah ;
- Bahwa alas hak berupa Keterangan Usaha dikeluarkan oleh Kepala Desa dan diketahui oleh Camat ;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alas hak tanah yang dilakukan Verifikasi tidak harus Sertifikat hak Milik ;
- Bahwa besar kecilnya nilai ganti kerugian yang menghitungnya Kantor Jasa Penilai Publik ;
- Bahwa Pengumuman peta bidang tanah yang terkena Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 dilakukan pada bulan Januari 2020 dan musyawarahnya dilakukan pada bulan Agustus 2020 ;
- Bahwa pada saat dilakukan musyawarah ganti rugi dihadiri oleh Badan Pertanahan Nasional dan pihak Pemilik Tanah termasuk Pemohon ;
- Bahwa Pemohon pada saat dilakukan musyawarah Pihak Pemohon ada mengajukan keberatan secara lisan kepada Panitia terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan karena menurut Pemohon nilai NJOP tanah Pemohon per meternya sebesar Rp285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;
- Bahwa tanah Pemohon diganti rugi per meternya Rp59.000,00 (lima puluh Sembilan ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa nilai gantiruginya dibawa nilai NJOP ;

2. Saksi Gerardus Ardi Y, S.H. memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;

- Bahwa saksi bekerja Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir bagian pengadaan tanah ;
- Bahwa dalam kegiatan pengadaan tanah jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 saksi sebagai anggota Tim ;
- Bahwa pengadaan jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim seksi 1 sepanjang 58 Km dimulai dari Desa Palembang sampai dengan Desa Tanjung Miring Kabupaten Ogan Ilir ;
- Bahwa berdasarkan pendataan tanah milik Pemohon yang terkena Jalan Tol terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kecamatan Indralaya Kabupaten Ogan Ilir ;
- Bahwa pada saat melakukan pendataan saksi tidak ikut ;
- Bahwa salah satu anggota tim yang melakukan pendataan tanah Sdri. Setia Winarsih ;
- Bahwa besar kecilnya nilai ganti kerugian yang menghitungnya Kantor Jasa Penilai Publik ;
- Bahwa Pengumuman peta bidang tanah yang terkena Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 dilakukan pada bulan Januari 2020 dan musyawarahnya dilakukan pada bulan Agustus 2020 ;

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dilakukan musyawarah ganti rugi dihadiri oleh Badan Pertanahan Nasional dan pihak Pemilik Tanah termasuk Pemohon ;
- Bahwa Pemohon pada saat dilakukan musyawarah Pihak Pemohon ada mengajukan keberatan secara lisan kepada Panitia terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan karena menurut Pemohon nilai NJOP tanah Pemohon per meternya sebesar Rp285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;
- Bahwa tanah Pemohon diganti rugi per meternya Rp59.000,00 (lima puluh Sembilan ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa nilai gantiruginya dibawa nilai NJOP ;
- Bahwa pada saat musyawarah dan amplop dibuka oleh pemilik lahan
- Bahwa musyawarah hanya menyampaikan keberatan terhadap nilai ganti kerugian ;
- Bahwa pada waktu musyawarah ada daftar hadir ;
- Bahwa bidang tanah yang dimusyawarahkan waktu itu sekira 600 bidang dan sebagian ada yang keberatan terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan ;
- Bahwa dari sebagian pihak yang keberatan terhadap nilai ganti kerugiannya akhirnya setuju dan menerima uang ganti kerugian yang ditetapkan ;
- Bahwa nilai ganti kerugian bidang tanah antara satu dengan yang lainnya bisa saja berbeda walaupun bersebelahan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah dicatat dan dimuat dalam berita acara persidangan, serta telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

## **Tentang Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Permohonan Pemohon adalah keberatan terhadap penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon I terhadap pembebasan lahan untuk umum untuk Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;

Menurut Pemohon:

*Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag*

### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Pemohon adalah pemilik lahan yang terkena Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;

Bahwa lahan Pemohon telah terdaftar dalam daftar nominatif dengan Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dan 153;

Bahwa Pemohon telah diundang oleh Termohon untuk melakukan musyawarah dengan Termohon pada tanggal 19 Agustus 2020, dan Termohon telah meminta penilaian harga yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan;

Bahwa Penilai Jasa Publik yang ditunjuk oleh Pemohon tersebut melakukan penilaian tidak melalui musyawarah, dan hasil penilaian harga yang disampaikan oleh Termohon kepada Pemohon dalam surat tertutup. Setelah Pemohon membaca isi surat itu diketahui bahwa penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah sebesar Rp. 59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meter persegi (m<sup>2</sup>);

Bahwa Daftar Nominatif Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 semuanya berdampingan dan berbatasan langsung dengan tanah yang didalam Daftar Nominatif Nomor Bidang 176 atas nama Ifran, yang seharusnya karena berbatasan langsung maka seharusnya nilai tanah Pemohon sama dengan nilai tanah milik Sdr. Ifran dalam Daftar Nominatif Nomor Bidang 176 tersebut, yang dibayar sebesar Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Bahwa Termohon tidak melakukan Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, proses Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol *in casu*, Termohon langsung menyampaikan hasil Penilaian Harga Pasar atas tanah tersebut secara sepihak melalui amplop coklat tertutup kepada para pemilik tanah pada waktu Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2020;

Bahwa Dalam musyawarah tersebut hanya menetapkan Bentuk Ganti Kerugian Tanah yang disepakati dalam bentuk uang, namun Nilai Ganti Kerugian Tanah tidak dimusyawarahkan/tidak dibahas sama sekali pada wak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tu Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I;

Bahwa berdasarkan NJOP dalam SPT PBB yang dikeluarkan terhadap objek lahan milik Pemohon adalah Rp.285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) sudah sepatutnya penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah  $Rp.285.000,00 \times 2 = Rp.570.000/m$ ;

Bahwa luas lahan milik Pemohon yang terkena Proyek Pengadaan Jalan Tol Indralaya - Simpang Muara Enim I adalah seluas 60.000m<sup>2</sup>, sehingga seharusnya nilai penggantian yang diterima oleh Pemohon adalah Berdasarkan uraian yuridis diatas, mohon kiranya agar hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* agar menetapkan Harga Pasar Tanah Tol sebagaimana harga yang diajukan pemohon adalah sebesar Rp.34.200.000.000,00 (tiga puluh empat miliar dua ratus juta rupiah) untuk harga nilai tanah saja;

Menurut Termohon:

- Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I telah sesuai dengan Undang-undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- Bahwa Terhadap halaman 5 point 17 hal tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena jalan tol;

Menimbang, bahwa terkait permohonan tersebut di atas, tidak semua permohonan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan, apabila hal itu ditentukan oleh suatu peraturan perundang-undangan atau yurisprudensi (buku pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan, Buku II), sehingga dalam hal ini sebelum mempertimbangkan materi pokok permohonan tersebut, terlebih dahulu pengadilan akan mempertimbangkan

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan ditegaskan dalam Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas hari) kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian hal ini sesuai juga dengan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian";

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kayu Agung berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Hakim berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan *a quo* atau tidak;

Menimbang, bahwa dari dalil permohonan yang diajukan oleh Pemohon dan tidak dibantah oleh termohon dan juga telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, ternyata pada tanggal 19 Agustus 2020 Pemohon keberatan dan warga pemilik tanah lainnya diundang untuk pelaksanaan musyawarah ganti rugi pembebasan lahan untuk umum dalam rangka Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I, yang

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Pendopo Rumah Dinas Bupati Ogan Ilir Komplek Perkantoran Bupati Ogan Ilir;

Menimbang, bahwa dikarenakan Permohonan Keberatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Kayu Agung pada tanggal 02 September 2020 dibawah register Nomor: 35/Pdt.G/2020/PN Kag, menurut Hakim adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat 1 UU 2/2012;

Menimbang, bahwa meskipun dalam UU No. 2 Tahun 2012 maupun Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan tetapi dalam Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 serta Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kayu Agung berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon apakah permohonan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil permohonan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon, serta memperhatikan jawaban dari Termohon dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok keberatan Pemohon adalah sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon keberatan terhadap besaran ganti rugi lahan yang telah ditetapkan oleh Termohon;
- Bahwa lahan Pemohon telah terdaftar dalam daftar nominatif dengan Nomor Bidang 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dan 153;

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon yang dihitung berdasarkan hasil dari KJPP adalah sebesar Rp.59.000,00 (lima puluh sembilan ribu rupiah) per meter persegi ( $m^2$ );
- Bahwa lahan milik Pemohon tersebut berdampingan dan berbatasan langsung dengan tanah yang didalam Daftar Nominatif Nomor Bidang 176 atas nama Ifran, yang dibayar sebesar Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa berdasarkan NJOP dalam SPT PBB yang dikeluarkan terhadap objek lahan milik Pemohon adalah Rp.285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) sudah sepatutnya penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah  $Rp.285.000,00 \times 2 = Rp.570.000,00/m$ ;
- Bahwa pada saat itu tidak ada musyawarah tentang penetapan harga, tetapi hanya menerima amplop saja;

Menimbang, bahwa Termohon menolak permohonan Pemohon tersebut dengan alasan sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab jinawab tersebut di atas, pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon dengan Para Termohon, sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan mengenai pihak yang ditarik sebagai Termohon dalam perkara keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah ;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam UU No.2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara UU No.2 tahun 2012 dengan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian di dalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu di dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 ditentukan bahwa **nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian**, sedangkan di dalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 ditentukan bahwa **besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk**

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag



menetapkan bentuk ganti kerugian, sehingga melihat ketentuan dalam Perpres tersebut, **musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian, bukan menentukan besarnya ganti kerugian** tetapi dalam hal ini, pengadilan bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan perundang-undangan yang lebih rendah maka menurut pengadilan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 tahun 2012 **meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian** sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa **musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan**, dan juga ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) UU No.2 tahun 2012 yang menjadi dasar kewenangan pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya pada pokoknya Pemohon menyatakan nilai ganti rugi lahan yang ditetapkan oleh KJPP tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pada:

- Pasal 87 ayat (1) dinyatakan bahwa "Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.;"
- Pasal 87 ayat (3), dinyatakan bahwa "Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.;"

Menimbang, bahwa Termohon menyatakan penghitungan nilai ganti rugi lahan tersebut tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena jalan tol;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan mengenai penghitungan ganti kerugian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:



- Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ayat (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.
- Pasal 32 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 33 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan "Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
  - a. tanah;
  - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- Pasal 34 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara, (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- Bahwa musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu persatu dengan pemegang hak melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak;
- Bahwa undang-undang juga telah memberikan keseimbangan keadilan terhadap pihak minoritas yang tidak sepakat terhadap besarnya ganti kerugian yaitu dengan memberikan upaya hukum melalui pengajuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU No.2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, penilaian ganti kerugian dalam pengadaan lahan untuk umum dalam rangka pembuatan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim Seksi 1, telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir (sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) (vide bukti T-1, T-3, s/d T-15);

Menimbang, bahwa sebelum tim pembebasan lahan melakukan ganti rugi terhadap pemilik lahan, pihak Tim Penilai melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan dan setelah itu Tim Penilai membuat laporan ke Tim Pembebasan Lahan, kemudian Tim Pembebasan melakukan musyawarah dengan pemilik lahan dengan berpedoman laporan Tim Penilai untuk melakukan ganti kerugian, juga sesuai dengan bukti T-22 dan T-23;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Termohon II, ternyata pada saat melakukan penghitungan tersebut, sudah melakukan perbandingan harga dengan lahan sejenis, sehingga diperoleh hasil sebagaimana yang disebutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, ternyata harga lahan sejenis tersebut, tidak sesuai dengan harga beli yang pernah dibeli oleh masyarakat sekitar pada masa sebelumnya;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini perlu dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa pembebasan lahan yang dilakukan oleh Termohon adalah untuk kepentingan umum, yaitu dalam rangka Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I yang hasilnya akan dinikmati oleh masyarakat banyak, dan bukan untuk kepentingan BUMN, BUMD maupun perusahaan swasta ataupun perorangan. Sehingga penetapan harga yang dilakukan oleh penilai harus benar-benar berdasarkan ketentuan yang telah ada. Dalam hal ini yaitu SPI 306, dan bukan harga pasaran yang ditetapkan oleh masyarakat;

Menimbang, bahwa sesuai penjelasan Pasal 38 ayat (2) UU No.2 tahun 2012 yang menentukan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian, dalam perkara ini pihak berkepentingan yaitu Pemohon tidak menghadirkan saksi ahli melainkan hanya saksi dari masyarakat

*Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sekitar yang membeli tanah di daerah tersebut tahun sebelumnya untuk kepentingan pribadi, maka saksi tersebut belumlah cukup untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya;

Menimbang, bahwa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembuatan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1, dalam perkara ini, undang-undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau Penilai Publik, yang dimaksud dengan Penilai Pertanahan atau disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun Pemohon telah memberikan bukti P-1, dan P-2, untuk menguatkan dalil keberatannya, tetapi oleh karena bukti-bukti tersebut merupakan nilai NJOP PBB tahun 2019 dan tahun 2020 sebesar Rp.285.000,00 (dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah), maka penghitungan sepihak yang dilakukan oleh Pemohon berdasarkan patokan harga tersebut tidak dilakukan oleh ahlinya dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 di atas, sehingga bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan pengawasan, demikian pula dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan fungsi negara dalam mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil-dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, Majelis Hakim mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon gagal membuktikan dalil permohonannya sedangkan Termohon berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu pengadilan harus menyatakan menolak permohonan pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta undang undang dan segala peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp366.000,00 (Tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kayuagung, pada hari Senin, tanggal 28 September 2020, oleh kami, Tira Tirtona, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, I Made Kariana, S.H., dan Nadia Septianie, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kayuagung Nomor 35/Pdt.G/2020 tanggal 02 September 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 September 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Abu Bakri, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Kag

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Kariana, S.H.

Tira Tirtona, S.H., M.Hum.

Nadia Septianie. S.H.

Panitera Pengganti,

Abu Bakri, S.H., M.H.

**Perincian biaya :**

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	150.000,00
4. Biaya PNBP Relass Panggilan	: Rp.	20.000,00
5. Meterai	: Rp.	6.000,00
6. Redaksi	: Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	366.000,00

Terbilang (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).